

VS0103966645

Andrej Avsenek, univ. dipl. inž. gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo
Dvorska vas 17/a,
4275 Begunje
GSM 041 731 991, E-mail: andrej.avsenek@gmail.com



**IZVEDENSKO MNENJE
POROČILO O OCENI VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

IZVRŠILNA ZADEVA I 7/2017

Upnik :
**DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE
TERJATEV BANK, d.d.,**
Davčna ulica 1, Ljubljana,

Dolžnik:
NINA ARNOL ULE,
Binkelj 38, Škofja Loka



Ortofoto posnetek obravnavanih zemljišč

Objekt : nepremičnina - - kmetijska zemljišča in gozdovi
k.o. Pevno – 2026; parcele po seznamu v nadaljevanju

Naročnik cenitve : Okrajno sodišče v Škofji Loki,
Partizanska cesta 1a, 4220 Škofja Loka

Uvod:

Okrajno sodišče v Škofji Loki mi je v izvršilni zadevi **I 215/2018** upnika: DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK, d.d., Davčna ulica 1, Ljubljana, proti dolžniku: NINA ARNOL ULE, Binkelj 38, Škofja Loka, zaradi izterjave 1.709.482,25 EUR s pp, s Sklepom, izdanega dne 04. 09. 2019, ki sem ga prejel 06.09. 2019, odredilo cenitev tržne vrednosti nepremičnin parc. št. 135, 136, 139, 140, 144, 145, 294, 295, 372, 440, 710, 718, 724, 848, 855, 856, 921, 922, *22/1, *23, 133/1, 307/2, vse v K.O. Pevno (2026).

Pri zbiranju potrebne dokumentacije o obravnavanih nepremičninah sem ugotovil, da zemljišč s parc. št.: *22/1, 294, 295 in *23 (vse K.O. 2026) nisem pristojen ocenjevati, saj ne gre za kmetijska ali gozdna zemljišča. Po namenski rabi so ta zemljišča opredeljena kot površine za turizem, po dejanski rabi pa predstavljajo športne objekte in stavbe. O tem sem obvestil sodišče in mu predlagal, da za omenjene nepremičnine postavi drugega cenilca ustrezne stroke.

Glede cenitve ostalih nepremičnin sem v skladu s Sklepom sodišča, pravili stroke in prakso, obe stranki pisno obvestil o nameravanim ogledu predmetnih nepremičnin. Ogled je potekal v petek, 04. 9. 2019 od 15:30 do 19:15 ure. Vabljeni stranki se ogleda nista udeležili. Tako sem sam, s pomočjo pripravljenega kartnega gradiva in GPS naprave opravil ogled obravnavanih zemljišč in zabil potrebne terenske podatke.

Po proučitvi geodetskih, zemljiško knjižnih, prostorsko-planskih, gozdarskih, kmetijskih strokovnih podlag, analizi lokalnih tržnih razmer prometa z gozdovi in kmetijskimi zemljišči ter omenjenega terenskega ogleda, podajam v nadaljevanju izvid, Poročilo o vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov.

Terenski ogled: Opravil 04. 9.2019 od 15:30 – 19.15 ure.

Predmet: Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Namen cenitve: Ocenjena vrednost bo podlaga za izvršbo terjatve.

Lastniški delež dolžnika ocenjevanih nepremičn (podatek iz Zemljiške knjige):

Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da je na vseh obravnavanih nepremičninah vpisan lastniški delež 1/1 v korist dolžnice.

Zemljiško knjižno stanje razen vknjižbe hipoteke in zaznambe izvršbe, ki sta predmet tega sodnega postopka, ne vsebuje drugih bremen ali pravic.

Podatki o zemljiščih (podatki iz evidenc Geodetske uprave RS - GURS, Prostorski informacijski sistem občin - KALIOPA, Gozdno gospodarski načrt - GGN in terenski ogled):

K.o.	Parc. št.	Površina (m ²)	Dejanska raba po GURSu (m ²)			Namenska raba po GURSu (m ²)		Boniteta	Dejanska raba po terenskem ogledu (m ²)	
			gozdno zemljišče	kmetijsko zemljišče	pozidano zemljišče	gozdno zemljišče	kmetijsko zemljišče		gozd	kmetijsko
Pevno	135	3615	466	3149		434	3181	46	434	3181
Pevno	136	11621		11621			11621	75		11621
Pevno	139	1744		1744			1744	50	1000	744
Pevno	140	7085	496	6589		283	6802	70	283	6802
Pevno	144	7600		7600			7600	70		7600
Pevno	145	16883	14148	2735		13675	3208	31	13675	3208
Pevno	372	2377		2377			2377	81		2377
Pevno	440	10358	10358			10358		36	10358	
Pevno	710	4557	4557			4557		80	4557	
Pevno	718	3489	3489			3489		27	3489	
Pevno	724	1849	1849			1849		27	1849	
Pevno	848	6747	6747			6747		27	6747	
Pevno	855	1636	1636			1636		27	1636	
Pevno	856	4942	4942			4942		27	4942	
Pevno	921	13131	13131			13131		27	13131	
Pevno	922	15735	15735			15735		31	15735	
Pevno	133/1	5826		5651	175		5826	81		5826
Pevno	307/2	427		208	219		427	81		427

Opis nepremičnin:

Gozdovi:

Obravnavana gozdna zemljišča lahko razdelimo na dva kompleksa.

Prva skupina leži znotraj večjega kompleksa gozdne krajine vzhodno od Križne gore. Ta zemljišča ležijo na območju Moškrske grape, Malega kovka in Hudih lazov. Nadmorske višine so med 670 in 450 m. Gre za gozdove kisloljubnih bukovij na kremenastih peščenjakih. To so dobro rodovitni gozdovi na blažjih reliefnih oblikah. Tla so rjava dobro rodovitna, srednje globoka do globoka, sveža in pogosto labilna. Ponekod so prisotne posledice osiromašenja rastišč zaradi steljarjenja. V sestojih prevladujejo listavci, to so bukev, pravi kostanj, hrast, na ekstremnejših legah še mali jesen in črni gaber. Ponekod so ti gozdovi precej zasmrečeni, poleg smreke je naravna graditeljica sestojev še jelka, na steljarjenih predelih pa prevladuje rdeči bor.

Med sestoji prevladujejo skupinsko malopovršinski raznomerni sestoji in debeljaki, na revnejših rastiščih so pogostejši sestoji z rahlim sklepom – pomlajenci. Lesne zaloge so v povprečju med 350 in 400 m³/ha. Letni prirastek je na nedegradiranih predelih okrog 9m³/ha, na osiromašenih delih pa nekoliko nižji.

Terenske razmere za gospodarjenje so dokaj ugodne, nagibi še omogočajo traktorsko spravilo lesa po vlakah, katerih mreža je dovolj gosta. Povprečen nagib je okrog 30 stopinj, le povprečna pravilna razdalja s 400 m je nekoliko daljša.

Druga skupina gozdnih zemljišč leži na območju Pevenskega polja in predstavljajo gozdne otoke v kmetijski krajini. Gre za slabše gozdove na degradiranih rastiščih z lahkimi pogoji za gospodarjenje. Sestoj tvorijo klimatske vrste kot je hrst graden in beli gaber, ter zaradi zakisanosti tal prisoten rdeči bor. Les je slabše kvalitete.

Kmetijska zemljišča

se nahajajo v kompleksu na osrednjem območju Pevenskega polja, razen parcele št.372, ki leži na vzhodnem robu vasi Pevno. Gre za ravna do valovita zemljišča, globokih, z vodo dobro preskrbljeni tal. Zemljišča so proizvodno visoko produktivna, primerna za visoko intenzivno, strojno obdelavo. Visoko produktivnost, kvaliteto izkazuje tudi visoka boniteta zemljišča, ki je določena na 70 in 80 bonitetnih točk. Zemljišča so negovana, dobro obdelana. Dostop je urejen.

Izračun vrednosti:

Gozdovi:

Ocenjujem, da gre za gozdna zemljišča, kjer ni pričakovati vplivov bližine naselij ali potencialnih sprememb rabe, tako da na njihovo vrednost vpliva le možnost pridobivanja donosa z iskoriščanjem proizvodnih funkcij gozda.

Izhodiščne oziroma osnovne vrednosti ocenjevanih gozdnih zemljišč bom izračunal po metodi za gozd, ki daje trajne letne donose. Le-ta je enaka sedanji vrednosti trajnih letnih čistih donosov gozda – kapitalizirana neskončna letna renta. Vrednost konkretnega gozda pa bom potem korigiral z faktorjem pokrovnosti oz. zastrtosti.

$$V = r / 0,0p$$

(*V = vrednost gozda ; r = čisti donos gozda ; p = letna obrestna stopnja*)

p – obrestna mera je dogovorna stopnja donosa v gozdarstvu in znaša 3%

r - Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) x prirastek

Vrednost lesa na KC :

Na podlagi tržnih cen lesa na KC, stanja, vrste in kvalitete drevja na terenu določam naslednje povprečne odkupne cene lesa (zajeta hlodovina, celuloza in drva pri listavcih) na KC (kamionski cesti) :

Iglavci: smreka, jelka, bor

Sortiment	Cene lesa na KC - EUR /m ³	Delež (%)	Vrednost - EUR /m ³
Hlodovina	75	80	60
Lesne plošče, celuloza	25	20	5
skupaj		100	65

Listavci: bukev, kostanj, hrast, ostali trdi listavci

Sortiment	Cene lesa na KC EUR /m ³	Delež (%)	Vrednost
Hlodovina.	65	50	32,5
Drva – goli	40	50	20
skupaj		100	52,5

Stroški proizvodnje :

Stroški proizvodnje sestavljajo večinoma stroški poseka in spravila lesa ter, glede na terenske razmere, tudi stroški gradnje ali rekonstrukcij traktorskih vlak.

Na podlagi tržnih cen storitev na gozdnoproizvodnem trgu, stanja terenskih razmer in stanja prometne infrastrukture določam naslednje povprečne stroške proizvodnje :

stroški gozdne proizvodnje		
Način poseka in spravila	pravilna razdalja (m)	strošek (EUR/m ³)
posek in spravilo traktor	Do 100	17
posek in spravilo traktor	100 – 300	20
posek in spravilo traktor	300 – 500	23
posek in spravilo traktor	Nad 500	25

Letni prirastek gozda je odvisen od proizvodne sposobnosti rastišča in stanje sestoja, ki porašča konkretno rastišče. V Preglednici 2 je naveden prirastek po posameznih parcelah, ki je bil določen na podlagi podatkov iz gozdnogospodarskih načrtov-gozdnogospodarski razred korigiran z dejanskim stanjem ugotovljenim na terenskem ogledu.

Čisti letni donos je razlika vrednosti lesa na kamionski cesti in stroškov gozdne proizvodnje , ki jo pomnožimo z letnim prirastkom. Prikazan je v Preglednici 2:

parc.št.	delež dr.vrst		cena lesa	pravilna razdalja	stroški proiz.	letni prirastek	čisti letni donos	st. donosa	sklep	vrednost gozda	
	igl	lst								EUR/ha	EUR/m ²
	2	3	5*	6	8**	9	10 = (5-8)*9	11	12	13 = 10/11*12	14 = 13/10000
135	40	60	57,50	T- 50	15	7	297,50	3	70	6.941,66	0,694
139	0	100	20,00	T-150	15	6	30,00	3	100	1.000,00	0,100
140	40	60	57,50	T- 50	15	7	297,50	3	70	6.941,66	0,694
145	40	60	57,50	T- 50	15	7	297,50	3	70	6.941,66	0,694
440	10	90	53,75	T - 400	23	5	153,75	3	90	4.612,50	0,461
710	40	60	57,50	T - 900	25	8	260,00	3	100	8.666,67	0,867
718	10	90	53,75	T - 1000	25	8	230,00	3	75	5.750,00	0,575
724	22	78	55,25	T - 1000	25	7	211,75	3	70	4.940,83	0,494
848	20	80	55,00	T - 800	25	7	210,00	3	100	7.000,00	0,700
855	70	30	61,25	T - 800	25	8	290,00	3	90	8.700,00	0,870
856	50	50	58,75	T - 800	25	7	236,25	3	80	6.300,00	0,630
921	90	10	63,75	T - 600	25	6	232,50	3	80	6.200,00	0,620
922	80	20	0	T - 200	20	8	lepo jelovo mladovje z semenjaki				0,200

*cena lesa – povprečna cena lesa na KC glede na razmerje drevesnih vrst v stolpcu 2 in 3

**stroški proizvodnje – stroški poseka in spravila lesa do KC, glede na pravilno razdaljo v stolpcu 6

Obresti, letna obrestana stopnja je za gozdove dogovorno določena v višini 3%.

Sklep krošenj ali pokrovnost je podatek, ki nam pove kakšno zarast predstavlja sestoj na določeni površini. V kolikor zarast ni 100%, pomeni, da prirastek ni optimalen. Zato se vrednost gozda korigira z koeficientom sklepa. Za posamezno parcelo, gozd je bila določena na osnovi terenskega ogleda in ortofotoposnetka. Prikazan je v Preglednici 2.

Opomba : Vsa podrobna dokumentacija in izračuni so na razpolago pri cenilcu.

Kmetijska zemljišča:

Vrednost kmetijskega zemljišča je odvisna od večih elementov, značilnosti zemljišča. Največji vpliv ima proizvodna sposobnost tal, ki se izraža z bonitetnim številom (1 – 100 točk). Pomemben vpliv imajo tudi tako imenovani ekonomski dejavniki, kot so: lokacija zemljišča, dejanska raba zemljišča, dostop do zemljišča in oblika ter velikost same parcele. Primerna metoda cenitve tržne vrednosti kmetijskega zemljišča za naš namen je donosna metoda, ki pravi, da je vrednost zemljišča enaka kapitaliziranemu čistemu donosu (dobičku), ki ga daje konkretno zemljišče. Čisti donos se izračuna na podlagi proizvodnega kolobarja kmetijskih kultur, ki velja za posamezno regijo, upošteva ekonomske dejavnike, boniteto zemljišča in stopnje donosa (obresti).

$$V = (P * \text{čd} * \text{f.ekd.} * \text{bon.}) / \text{pd}$$

V = vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča

P = površina ocenjevanega zemljišča

čd = čisti dobiček najboljšega kmetijskega zemljiščav v regiji

f.ekd. = faktor ekonomskih dejavnikov ocenjevanega kmetijskega zemljišča

bon. = bonitetne točke ocenjevanega kmetijskega zemljišča

pd = pričakova donos oz. stopnja donosa

Izračun vrednosti proizvodnje (pridelka) in čistega dobička za kmetijsko zemljišče bonitete 100, za območje Zgornje Gorenjske, v letu 2018/19;

kultura	delež	pridelek	cena	vrednost	stroški pridelave		č.dohodek	č.dobiček
	%	kg/m ²	€/kg	EUR	%	EUR	EUR	EUR
pšenica	0,25	0,90	0,181	0,041	0,69	0,028	0,013	0,004
naknadni p.*	0,25	3,00	0,012	0,009	0,70	0,006	0,003	0,001
koruza	0,30	1,20	0,170	0,061	0,86	0,053	0,009	0,003
vrtnina-zelje	0,05	3,80	0,350	0,067	0,75	0,050	0,017	0,005
krompir	0,20	4,00	0,350	0,280	0,73	0,204	0,076	0,023
oljnice	0,00	0,40	0,450	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,20	1,20	0,110	0,026	0,56	0,015	0,012	0,004
subvencije	1,00	0,00	0,068	0,068	0,00	0,000	0,068	0,020
Skupaj	1,00		0,000	0,551		0,356	0,195	0,059
Skupaj za 100 bon.točk				0,627		0,405	0,222	0,067

*pri naknadnih posevkih se upošteva 75 % površin strnin.

Čisti dobiček = 0,067 EUR/m²

Ekonomski dejavniki ;

- lokacija	+ 40 %
- dejanska raba	0 %
- dostop	+ 10 %
- velikost in oblika parcele	+ 10 %

Skupaj ekonomski dejavniki + 60 % (f.ekd = 1,60)

Dejanska boniteta ocenjevanih zemljišč je po podarkih GURS različna: 31 - 81 točk. Zaokrožim jo gledena dejansko stanje na terenu.

Stopnjo donosa ocenjujem na – 2%

Vrednost kmetijskih zemljišč je:

Vrednost zemljišča (V_{75}) = $((0,067 \times 1,60 \times 70) / 2) = 3,75 \text{ EUR/m}^2$

Vrednost zemljišča (V_{81}) = $((0,067 \times 1,60 \times 81) / 2) = 4,34 \text{ EUR/m}^2$

Gornje vrednosti so glede na bonitetno število posamezne parcele vključene v tabelarni izračun, ki je prikazan v zaključni tabeli.

Končni izračun

Vrednost obravnavanih zemljišč glede na dejansko rabo v naravi:

k.o.	raba zemljišča	št. parc.	površina <i>m²</i>	vrednost	
				<i>EUR/m²</i>	<i>EUR</i>
Pevno	kmet.zem.	135	3.181	3,75	11.928,75
Pevno	gozd	135	434	0,69	299,46
Pevno	kmet.zem.	136	11.621	3,75	43.578,75
Pevno	kmet.zem.	139	744	3,75	2.790,00
Pevno	gozd	139	1.000	0,10	100,00
Pevno	kmet.zem.	140	6.802	3,75	25.507,50
Pevno	gozd	140	283	0,69	195,27
Pevno	kmet.zem.	144	7.600	3,75	28.500,00
Pevno	kmet.zem.	145	3.208	3,75	12.030,00
Pevno	gozd	145	13.675	0,69	9.435,75
Pevno	kmet.zem.	372	2.377	4,34	10.316,18
Pevno	gozd	440	10.358	0,46	4.764,68
Pevno	gozd	710	4.557	0,87	3.964,59
Pevno	gozd	718	3.489	0,58	2.023,62
Pevno	gozd	724	1.849	0,49	906,01
Pevno	gozd	848	6.747	0,70	4.722,90
Pevno	gozd	855	1.636	0,87	1.423,32
Pevno	gozd	856	4.942	0,63	3.113,46
Pevno	gozd	921	13.131	0,62	8.141,22
Pevno	gozd	922	15.735	0,20	3.147,00
Pevno	kmet.zem.	133/1	5.826	4,34	25.284,84
Pevno	kmet.zem.	307/2	427	3,75	1.601,25
skupaj			119.622		203.774,55

Tržna vrednost ocenjevnih zemljišč, k.o. Pevno - 2026, v skupni površini 11,9622 ha, **znaša skupaj 203.774,55 EUR.**

Vrednost posamezne parcele je razvidna v gornji tabeli.



Andrej Avsenek, univ.dipl.inž.gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo

Dvorska vas, 06.10.2019

Predpisi in pripomočki

- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Ljubljana 2013 (dr.Krajčič D., T.Hrovat, dr.Šinko M., G.Danev, dr.Levanič T.)
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč; April 2017 (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke)
- Vrednotenje v kmetijstvu (Lovrin, Udivč, Košir), Ljubljana, januar 2012
- Cenitev gozdov in gozdnih škod (Iztok Winkler, Ljubljana 1996),
- Geodetske uprave RS, Zemljiška knjiga, Prostorski portal PISO, GURS - evidenca trga nepremičnin
- Gozdnogospodarski načrt GGE Škofja Loka; Zavod za gozdove Slovenija,
- Stroški dela in cenik lesa iz portalov: MojGozd.net, Statistični urad RS
- Podatki iz spisa sodišča,
- Ogled zemljišč in gozdov na terenu

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

1. Da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
2. da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
3. da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
4. da plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo

